PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Québec

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2008

Économie et démographie : le contexte demeure favorable

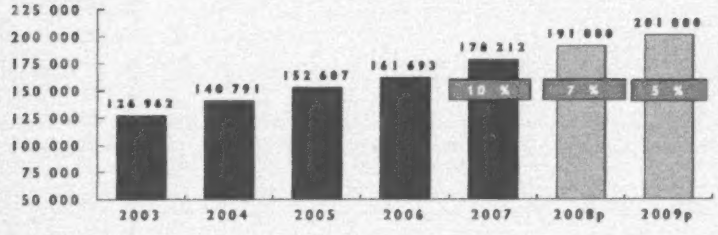
L'économie de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec a été très dynamique depuis quelques années. Bien que l'on s'attende à un léger ralentissement du rythme de croissance en 2008 et en 2009, les perspectives resteront favorables.

La morosité qui touche actuellement le secteur manufacturier, en raison de la force du dollar canadien, des coûts élevés de l'énergie et de la concurrence étrangère, a pratiquement épargné la région de Québec. Bien que l'on commence à en ressentir les effets par suite de l'annonce récente de la fermeture de l'usine qui fabrique les sandales Crocs à Québec (près de 700 emplois) et de l'usine de verre plat d'AGC à Saint-Augustin-de-Desmaures (250 emplois), d'autres projets tels que la relance du chantier maritime Davie, de même que le démarrage éventuel de la construction du port méthanier Rabaska, dynamiseront le marché de

Figure 1

Des hausses de prix encore soutenues

Prix moyen S.I.A.* des propriétés existantes ($)
RMR de Québec



Source : Chambre immobilière de Québec, compilation et prévisions SCHL
p : prévisions

Table des matières

1 Économie et démographie : le contexte demeure favorable

2 Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

2 Le marché de la revente restera actif

3 Mises en chantier : retour de la tendance à la baisse

4 Le marché locatif restera serré

4 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

l'emploi au cours des années à venir. De plus, les investissements reliés à l'amélioration des infrastructures publiques continueront de stimuler l'emploi dans le secteur de la construction non résidentielle.

Après avoir fait un bond de 2,4 % (9 000 emplois) en 2007, la création d'emplois sera un peu plus modeste, soit de l'ordre de 1,4 % (5 000) en 2008 et de 1% (4 000) en 2009. Outre dans le secteur de la construction non résidentielle, les nouveaux emplois se retrouveront principalement dans ceux du commerce de détail, de l'assurance, de l'hébergement et de la restauration. De plus, la diversification de l'économie se poursuivra grâce à l'expansion d'entreprises dans le secteur des sciences de la vie (Anapharm, BDDiagnostics, etc.) et des jeux vidéos (Beenox, etc.), ainsi qu'à l'implantation de centres de recherche (Centre de génomique de Québec, INRS, Neurocité, etc.). Signe d'une économie dynamique, le taux de chômage se maintiendra autour de 5 %.

Sur le plan démographique, bien que la progression du nombre de ménages ralentisse dans la région, la hausse du taux de natalité observée depuis le début de 2006 pourrait stimuler le marché de l'habitation. En effet, dans bien des cas, l'arrivée d'un enfant incite les ménages à acheter une propriété, et cette augmentation récente des naissances pourrait donc encourager l'accession à la propriété au cours des prochaines années. Au chapitre de la migration, on s'attend cependant à une légère baisse. En effet, la croissance plus modeste du marché de l'emploi devrait faire passer la migration nette de 4 500, en 2007, à 4 000, en 2008 et en 2009.

Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

Durant les quatre premiers mois de 2008, les taux hypothécaires affichés ont diminué d'environ 50 points de base. À la fin avril, ils étaient cependant supérieurs de 30 à 35 points aux taux relevés durant la période correspondante de 2007. Selon les prévisions, ils régresseront légèrement tout au long de l'année pour s'établir entre 25 et 50 points de leurs niveaux actuels. En 2009, ils remonteront quelque peu au fil des mois. Tant pour cette année que pour l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,50 et 7,50 %, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 6,75 et 7,50 %.

Le marché de la revente restera actif

L'année 2007 s'est terminée avec un volume record de 7 287 transactions S.I.A.®, en hausse de 6 % par rapport à 2006. Parmi les facteurs expliquant cette forte activité figurent le dynamisme économique de la région, des conditions de financement favorables (compte tenu de la flexibilité grandissante des prêts hypothécaires), et l'accroissement du stock de propriétés à vendre. Ce dernier facteur a d'ailleurs été déterminant au cours des dernières années, le choix limité de propriétés à vendre ayant freiné les transactions. L'accroissement du stock a toutefois été stoppé dans le courant de 2007 par l'augmentation soutenue des ventes. En conséquence, le nombre de vendeurs par acheteur (ratio v/a) a recommencé à diminuer, ce qui a redonné plus de pouvoir de négociation aux vendeurs. Ce revirement de tendance s'est traduit par une hausse du prix moyen des habitations qui a atteint de nouveau les deux chiffres en 2007 (10 %).

En 2008, étant donné le nombre record de ventes conclues en 2007, la réduction du nombre de propriétés à vendre sera de nouveau le principal frein à une progression des transactions. Par conséquent, malgré un contexte économique toujours favorable, le nombre de transactions diminuera de 4 % cette année (7 000 transactions). Le nombre de propriétés à vendre devrait toutefois recommencer à augmenter dans le courant de l'année. Le vieillissement de la population et l'arrivée sur le marché de plusieurs centaines de logements pour retraités inciteront plusieurs ménages plus âgés à mettre leur propriété en vente. Cet accroissement du stock permettra aux ventes de progresser et d'atteindre le chiffre de 7 200 en 2009. Dans ce contexte, le ratio v/a aura de nouveau tendance à monter, ce qui freinera quelque peu la montée des prix. Cependant, puisque le marché sera toujours favorable aux vendeurs, la hausse des prix sera encore supérieure à l'inflation. Le prix moyen atteindra donc 191 000 $ (+7 %) en 2008 et 201 000 $ (+5 %) en 2009.

Même si l'on s'attend à ce que les vendeurs perdent un peu de leur rapport de force, certains segments de marché resteront très serrés.

C'est le cas notamment des maisons jumelées et en rangée, qui affichaient un ratio v/a de 3 seulement au premier trimestre de 2008. Vu que le prix des propriétés a fortement grimpé ces dernières années, le prix plus abordable des maisons jumelées et en rangée fait en sorte que celles-ci seront encore très recherchées. Au premier trimestre de 2008, le prix moyen des habitations de ce type était de 159 500 $, soit 40 000 $ de moins que celui d'une maison individuelle. Pas étonnant, dans ce contexte, que le délai de vente ne soit que de 36 jours, alors qu'il dépasse les 50 jours pour les autres types de propriétés. On s'attend d'ailleurs à ce que la construction de maisons jumelées et en rangée demeure soutenue durant la période visée par les prévisions.

Pour sa part, le marché des copropriétés demeure le moins serré, puisque le ratio v/a était de 7 au début de 2008. Les copropriétés continuent toutefois d'être très en demande, comme en témoigne l'augmentation des ventes enregistrée en 2007 (+18 %), qui est bien supérieure à la progression de celles des autres types d'habitations. Le choix accru d'unités à vendre explique sans doute en partie le volume plus élevé de transactions. Cependant, d'autres facteurs ont favorisé ce type d'habitations l'an dernier et continueront de le faire au cours des prochaines années. D'une part, le prix abordable des copropriétés joue en leur faveur auprès des accédants à la propriété. En effet, au premier trimestre de 2008, une copropriété se vendait en moyenne 154 780 $. D'autre part, le vieillissement de la population alimente la demande de copropriétés, qui constituent une solution de rechange intéressante aux yeux d'une clientèle âgée qui recherche la sécurité et pour qui le fardeau d'entretenir une maison individuelle commence à devenir de plus en plus lourd.

Mises en chantier : retour de la tendance à la baisse

Après avoir effectué une remontée ponctuelle en 2007, les mises en chantier résidentielles reprendront leur tendance à la baisse entamée en 2005. Une croissance démographique plus modeste et une création d'emplois moins importante freineront quelque peu la construction d'habitations au cours des deux prochaines années. Le recul sera toutefois faible, car on prévoit 5 000 mises en chantier en 2008 (-5,4 %) et 4 700 en 2009 (-6 %). Il s'agit de chiffres supérieurs à la moyenne des vingt dernières années (4 400). En fait, des conditions de financement toujours avantageuses et l'absence de surplus dans les différents segments de marché favoriseront un recul progressif des mises en chantier.

Le vieillissement de la population, les hausses de prix des dernières années, ainsi que la volonté des villes de Québec et de Lévis de concentrer le développement urbain dans les secteurs déjà desservis, feront en sorte que la construction de maisons individuelles sera davantage touchée que celle de logements collectifs (maisons jumelées, maisons en rangée et appartements). De ce fait, la construction de maisons individuelles reculera de 11 % en 2008 et de 8 % en 2009, alors que les baisses seront respectivement de 1 % et de 5 % pour les logements collectifs.

Néanmoins, du côté des logements collectifs, on s'attend à une stabilisation de la construction de maisons jumelées et en rangée (700 unités) tant en 2008 qu'en 2009 parce que celles-ci sont plus abordables que les maisons individuelles. De plus, comme le marché des maisons jumelées et en rangée existantes est très serré, le potentiel pour la construction de telles habitations reste élevé.

Figure 2

Mises en chantier selon le marché visé
RMR de Québec

	2007	2008p	Var. (%)	2009p	Var. (%)
Prop. absolue	2 850	2 600	-10 %	2 450	-6 %
- Log. indiv.	2 144	1 900	-11 %	1 750	-8 %
- Autres*	706	700	-1 %	700	0 %
Copropriété	740	1 000	35 %	950	-5 %
Location	1 694	1 400	-17 %	1 300	-7 %
TOTAL	5 284	5 000	-5 %	4 700	-6 %

Source et prévisions : SCHL p : prévisions
* Comprend les maisons jumelées ou en rangée et les duplex

Seules les mises en chantier de copropriétés (1 000 unités) augmenteront en 2008 (+35 %). Les mises en chantier de ce type d'habitations avaient momentanément fléchi en 2007 (-29 %), ce qui avait permis de réduire le stock d'unités neuves invendues. De plus, pour les copropriétés existantes, le ratio v/a est passé de 8, au début de 2007, à 7, au début de 2008. La copropriété demeure donc un type d'habitation recherché tant par les accédants à la propriété, en raison de son prix plus abordable, que par les gens plus âgés qui veulent la tranquillité d'esprit et la sécurité. En 2009, la construction de logements en copropriété fléchira à peine pour atteindre 950 unités.

Sur le marché locatif, 1 400 nouvelles unités devraient être commencées en 2008, et 1 300, en 2009, ce qui représente une baisse de 17 % et de 7 %, respectivement. Ce recul s'explique en grande partie par les mises en chantier de logements pour personnes âgées qui ont atteint le chiffre record de 913 en 2007. L'arrivée de ces nouvelles unités sur le marché en 2008, combinée à celle d'autres ensembles d'habitation dont la construction a débuté récemment ou qui ont été annoncés, fera en sorte que certains secteurs, comme Québec Des Rivières et L'Ancienne-Lorette, risquent de connaître un surplus temporaire d'unités. Dans ce contexte, le rythme de construction devrait ralentir, le temps de permettre aux nouvelles unités de s'écouler. De son côté, la construction de logements locatifs *traditionnels* devrait se maintenir à un niveau relativement stable, autour de 800 unités. La pénurie de logements locatifs dans la région de Québec justifierait davantage de mises en chantier, mais étant donné la hausse des coûts de construction et les loyers relativement bas à Québec, il demeure difficile de rentabiliser les nouveaux ensembles d'habitation. La majorité des nouvelles unités se trouvent donc dans de petites structures en bois et en briques.

Le marché locatif restera serré

Après avoir entamé une détente en 2003, le marché locatif s'est de nouveau resserré en 2007, puisque le taux d'inoccupation est passé de 1,5 % à 1,2 %. Avec un marché de l'emploi toujours actif, surtout en ce qui a trait aux postes à temps partiel (notamment dans le commerce de détail, l'hébergement et la restauration), et un nombre de mises en chantier de logements locatifs *traditionnels* qui plafonne, nous prévoyons que le taux d'inoccupation des logements locatifs se stabilisera à 1,2 % en 2008, avant de remonter modestement à 1,5 % en 2009. Même si le surplus de logements locatifs luxueux est maintenant résorbé, le taux d'inoccupation restera plus élevé dans ce segment (autour de 2 %) que dans celui des logements plus abordables (moins de 1 %). La difficulté de rentabiliser les logements plus abordables en raison de l'accroissement des dépenses (coûts de construction et prix des terrains) contribue à maintenir une pénurie dans ce segment de marché.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres à coucher, qui n'avait augmenté que de 0,6 % en 2007, devrait progresser de 2 % en 2008 et de 1,5 % en 2009.

Resumé des prévisions
RMR de Québec
Printemps 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	6 911	6 846	7 287	7 000	-3,9	7 200	2,9
Inscriptions courants S.I.A.® (moyenne annuelle)	3 101	3 444	3 090	3 200	3,6	3 500	9,4
Prix moyens S.I.A.® ($)	152 607	161 693	178 212	191 000	7,2	201 000	5,2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 528	2 226	2 144	1 900	-11,4	1 750	-7,9
Logements collectifs	3 307	2 950	3 140	3 100	-1,3	2 950	-4,8
Tous types de logement confondus	5 835	5 176	5 284	5 000	-5,4	4 700	-6,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	210 243	207 227	236 794	256 000	8,1	270 000	5,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,3	5,2	4,0	3,5	-	3,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,4	1,5	1,2	1,2	-	1,5	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	621	637	641	654	-	664	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,8	6,3	6,9	7,0		6,9	
Taux hypothécaires à 5 ans	6,3	6,7	7,1	7,1		7,1	
Nombre annuel d'emplois	377 600	376 600	385 700	391 000	1,4	395 000	1,0
Croissance de l'emploi (%)	3,9	-0,3	2,4	1,4	_	1,0	_
Taux de chômage (%)	5,6	5,2	5,0	5,1	_	5,0	_
Migration nette [1]	3 940	3 375	4 500	4 000	-11,1	4 000	0,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Chambre immobilière de Québec (S.I.A.®).

NOTE : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.

64281_2008_B01